7.3 Bijlage 3: Reactienota

7.3.1 Reacties

Zienswijze 1 – Samenvatting en beantwoording

Inspreker geeft aan verheugd te zijn dat er een mooi beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. De gemaakte opmerkingen kunnen als volgt worden samengevat:

1. Bij hoofdstuk 1. afbeelding: Voor wordt gesteld qua gebiedsafbakening aan te sluiten bij het gebied van de reclamebelasting.
Reactie: De gebiedsindeling is voorafgaand afgestemd en volgt in grote lijnen de grenzen van de reclamebelasting. Het gaat in grote lijnen om een vergelijkbaar gebied, maar de scope van het Programma is anders en dat vraagt om een eigen logische begrenzing. Het heeft geen meerwaarde om de plangrens aan te passen.

2. Bij par 4.1: Groen is onderbelicht: groene gevels en daken zijn wel vermeld, maar er staat niets over groen in de openbare ruimte. Concreet wordt als idee gegeven de 3-30-300 regel van Cecil Konijnendijk te benoemen.
Reactie: Het 'Programma Beeldkwaliteit' betreft alleen de straatwanden en niet de openbare ruimte. De openbare ruimte komt aan bod in het 'Programma Centrumontwikkeling' en het Programma Groen gemeente Asten 2024-2033.

3. Bij par 4.2.2.1: middelste foto het verschil in hoogte is te groot.
Reactie: Ten aanzien van alle referentiebeelden geldt dat deze richtinggevend zijn en niet letterlijk moeten worden genomen. Ze verbeelden globaal hetgeen is opgeschreven. Dit zal in de teksten duidelijker worden vermeld.

4. Bij par 4.2.2.2: een kroonlijst is een passende toevoeging.
Reactie: een kroonlijst is inderdaad een passende toevoeging en kan in deze paragraaf worden toegevoegd als een wenselijk architectonisch element.

5. Bij par 4.2.2.3: de rechter foto is niet passend voor Asten.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 3. Bouwen in hout en glas en terugliggende entrees als klimaatadaptieve maatregel passen in dit deelgebied.

6. Bij par 4.2.2.4: om meer hoogte (bouwvolume) te krijgen de mogelijkheid opnemen dat werken met terug liggende dakverdieping een optie is indien de maximale bouwhoogte in verhouding in de straat niet wenselijk is
Reactie: De hoogteopbouw zoals die in het plan is geformuleerd biedt ruime mogelijkheden om een woonkap toe te voegen. Bouwvolume toevoegen ten behoeve van een volwaardige woonkap is wenselijk en wordt ook gezien als een mogelijkheid om woningaantallen toe te voegen in het centrum. Voorts gaat dit onder meer over de beleving in het straatbeeld (zie par. 1.2). Als er bouwvolume mogelijk is achter op het perceel dat geen invloed heeft op het gewenste straatbeeld, dan is dat gemotiveerd mogelijk. Een nadere stedenbouwkundige studie zal dit moeten uitwijzen. In het Programma zal dit voor zover nodig nog iets duidelijker worden opgenomen.

7. Bij par 4.2.2.5: de eerste foto geeft geen geleidelijke afbouw weer.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 3.

8. Bij par 5.2./afbeelding: is het hoogteaccent bij het park hier correct?
Reactie: Ja op deze plek is een stedenbouwkundig accent voorstelbaar vanwege de ruimte die er beschikbaar is en de positie van deze locatie aan het park en de Tuinstraat.

9. Bij par 6.5: krijgt iedere zone qua reclamevoering een eigen identiteit? Grote verschillen binnen een deelgebied zorgen voor een ongewenst beeld
Reactie: De deelgebieden in het 'Programma Beeldkwaliteit' (linten, pleinen, knopen) geven geen aanleiding tot verschil in identiteit reclamevoering. Er is een uniforme reclamevoering. De specificatie Linten, Pleinen, Knopen wordt verwijderd.

10. Bijlage, 7.1: bij afbeelding ook Floraplein meenemen.
Reactie: De bijlage betreft een poster, die bij de werksessie is gebruikt. Het Floraplein was hier nog niet in meegenomen. Deze kan niet worden aangepast.

11. Bijlage, 7.2 (blz 40): is het een idee het park geheel af te sluiten (of te privatiseren?).
Later verkregen verdere toelichting: voor mij geeft het idee met het bouwen op de randen van het park; dat er lucht /licht ontnomen wordt en de openbare / publieke uitstraling teniet gedaan wordt. Dan is het geen park meer. Het park is alleen veelal open richting de parkeerplaats? Indien het echt de wens is om het park af te sluiten met aan de randen privatieve woningen (minder controle / overzicht in het park). Dan zou ik sterk overwegen niet alle randen dicht te zetten (niet zoals de streepjes aangegeven zijn). Op deze manier gaat het meer richting een hofje / binnentuin.
Reactie: Het is niet de bedoeling dat er rondom het park wordt gebouwd en dat het park daarmee afgesloten zou raken of dat het park op een andere manier wordt afgesloten. Alleen aan de zijde van het parkeerterrein is mogelijk ruimte voor nieuwe bebouwing. Het kaartbeeld op pagina 25 maakt dat voldoende duidelijk.

Zienswijze 2 – Samenvatting en beantwoording

12. Aan de centrumzijde van de Burgemeester Wijnenstraat is op enkele plekken een bouwhoogte van 3 lagen inclusief kap aangegeven tussen panden bestaande uit 4 lagen inclusief kap (Par 5.2., afbeelding blz 25). Dit belemmerd de herontwikkeling van deze panden. Het verzoek is de bouwhoogte in de straat gelijk te trekken.
Reactie: Er is uitvoerig aandacht besteed aan de verhoudingen in de straten. In het plan zijn bij het centrum van Asten passende bouwhoogten geformuleerd. Dat in het verleden hoogten zijn gerealiseerd die de eigenlijk bij Asten passende maat overschrijden, is geen aanleiding om nu uit te gaan van die onwenselijke massa-opbouw. Daarnaast zijn de verhoudingen in de straat maatgevend voor de bouwhoogten (zie ook onder 6.). Bij de uitwerking door initiatiefnemer kan op basis hiervan nader onderzocht worden wat daadwerkelijk mogelijk is.

13. De locatie Prins Bernardstraat 9-17 is een potentiële herontwikkelingslocatie. De bouwhoogte (par 5.2, afbeelding blz 25) als ook de spelregels in par 4.2.2.4. in relatie tot de verhouding gevel-straat zijn (mogelijk) te beperkend voor een goede en financieel gezonde herontwikkeling. Zo blijkt,

uit ervaring, een parkeerkelder in relatie tot een ontwikkeling bestaande uit maximaal 3 bouwlagen niet financieel haalbaar. Het verzoek is de bouwhoogte van 3 lagen (incl kap) niet als bindende regel op te nemen.
Reactie: Bij ontwikkelingen is het BKP één van de aspecten waarop getoetst wordt, en er zal altijd een integrale afweging zijn waarbij alle aspecten die van belang zijn zullen worden afgewogen. De financiële haalbaarheid kan hierbij ook een rol spelen. De hoogte is gerelateerd aan de positie in het straatbeeld. Bij met name grote percelen is een grotere hoogte meer achter op het perceel wellicht wel mogelijk. Studie door initiatiefnemer zal dit moeten uitwijzen. Zie verder par 1.2. doel waar omschreven is dat het alleen gaat om de straatwanden.
Daarnaast kan niet worden voldaan aan het verzoek om regels als niet bindend te verklaren. De aard van het beeldkwaliteitsplan is juist dat deze regels bevat om te kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit in het centrum. De regels worden daarom ook vastgesteld door de gemeenteraad, om daarna initiatieven te kunnen toetsen aan deze beeldregels. Overigens betreft het een regeling voor de meest wenselijke hoogte. E.e.a. is afhankelijk van de (architectonische) oplossing die gekozen wordt. Het is aan de ontwerper om op basis van het BKP dit nader te bekijken en vervolgens op basis van de richtlijnen uit het BKP het gesprek aan te gaan.

Zienswijze 3 – Samenvatting en beantwoording

Begrepen wordt het signaal vanuit de raad waarom ze willen sturen op de kwaliteit van ontwikkelingen. Erkend wordt ook de waarden van de aanwezige monumentale panden. Men ziet een zorgvuldig uitgewerkt plan en rekent dat het goed is kaders uit te werken om de kwaliteit waar te borgen. Er zijn echter ook zorgen:

14. Winkelcentra moeten steeds meer concurreren met de online wereld, irt het voortbestaan van winkelcentra is een goede aantrekkingskracht door icoonwerking een must. Op basis van het programma beeldkwaliteit is het maken van een icoon niet mogelijk.
Reactie: Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op een analyse van de kernwaarden van het centrum van Asten. Die kernwaarden zijn vervolgens vertaald in specifieke criteria voor de Astense (beeld)kwaliteit. Of dat een 'icoon' onmogelijk maakt hangt af van de definitie. De regels zijn immers niet zodanig belemmerend dat er geen iconische architectuur zou kunnen ontstaan. Het is aan de creativiteit van een architect om de regels zodanig te interpreteren dat er een iconisch gebouw gaat ontstaan.

15. Om een herontwikkelingen als ook de verduurzaming financieel mogelijk te maken zijn meer woningen nodig dan op basis van het programma beeldkwaliteit te realiseren zijn.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 13.

Concrete opmerkingen/vragen irt het programma beeldkwaliteit centrum*:
(de samenvatting is beperkt tot de opmerkingen die betrekking hebben op de programma beeldkwaliteit).*
Om meer helderheid te krijgen over een aantal zaken die in de reactie is gegeven is op 21 november 2024 een overleg geweest met insprekers. Ter aanvulling op de punten 14-23 zijn de punten 24-28 toegevoegd.

16. Commerciële functie

a. Er is te weinig rekening gehouden met het commerciële belang (mn retail) als het gaat over de uitstraling van panden. NB: in de aanvullingen bij punt 24 t/m 28 staat een nadere uitleg van wat men commercieel als economisch van belang vindt.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 12 en 13. Er kan niet worden gesteld dat de onder 24-28 genoemde onderwerpen niet zouden passen in het Astense centrum. Het Programma stelt daar echter specifieke randvoorwaarden aan, waardoor nieuwbouw gaat passen binnen de gewenste Astense kernwaarden. De diverse onderwerpen die zijn genoemd onder 24-28 onderschrijft de gemeente. Maar daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat inspreker spreekt over de interne wereld van het boodschappen doen in een overdekt winkelcentrum, waar de gemeente dezelfde waarden nastreeft voor het hele centrum. Indien integraal ontworpen kan dit elkaar versterken en kan het centrumgebied succesvol blijven functioneren.
b. Er wordt (teveel) teruggekeken naar het vroegere straatbeeld.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 12. De Astense kernkwaliteiten zijn breed onderzocht en in participatiebijeenkomsten voorgelegd aan een diverse samenstelling bewoners en gebruikers. De hieruit voortgekomen analyse en beeldregels hoeven er niet noodzakelijkerwijs toe te leiden dat er alleen maar historiserende architectuur kan ontstaan. De beeldregels geven zeker ruimte voor een eigentijdse interpretatie van de beeldwaarden die in de vorm van de analyse en regels zijn geformuleerd. Dit wordt ook in de tekst verduidelijkt.
c. Op basis van de geschetste straatbeelden (vergelijkbaar met "de Gitsels") is het niet mogelijk een aantrekkelijk en herkenbaar overdekt winkelcentrum te realiseren. Als een dergelijk gebouw niet commercieel aantrekkelijk is blijft detailhandel in het centrum niet gegarandeerd.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 14. De gemeente vindt dat de focus niet alleen kan liggen op een overdekt winkelcentrum, maar dat voor heel het centrum van Asten geldt dat het een aantrekkelijk gebied moet blijven. Het maken van een aantrekkelijk centrum is voor alle ondernemers van belang. In algemene zin moet worden voorkomen dat de straatwanden onaantrekkelijk of anoniem worden waardoor het niet prettig is hier te verblijven en hierbij een negatief effect heeft op de functies aan de overzijde.
d. Er is te weinig ruimte om op in te kunnen springen op de veranderende behoefte van de klant.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 14. De beeldregels betreffende de opbouw van panden in het centrum van Asten en de gevelarchitectuur. De regels zijn niet zodanig van aard dat de behoeften van klanten in het centrum van Asten daardoor negatief worden beïnvloed. Ook hier geldt dat er voldoende creativiteit bij architecten aanwezig is om met gebruikmaking van de beeldregels panden tot stand te brengen die voldoen aan de verwachtingen van de klanten in het centrumgebied.

17. Economisch belang
a. Waarom is er een beperking opgelegd in bouwhoogte?
b. Als er een beperking in bouwhoogte wordt opgelegd is de ontwikkeling bij voorbaat al niet financieel haalbaar.
c. De voorgestelde richtlijnen (kap etc.) zijn te beperkend irt het gebruiksoppervlak/bouwvolume.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 13. Er zijn minder beperkingen dan men schets. Er zal een nadere uitleg worden opgenomen dat het Programma een volwaardige woonkap mogelijk maakt. De richtlijnen voor de kap zijn essentieel om goede maat- en schaalverhoudingen tot stand te brengen in het centrum. Op enkele plekken kan met gebruikmaking van deze richtlijnen een plat dak mogelijk zijn, bijvoorbeeld bij een specifieke accentuering of entreezone.

18. Woningopgave

Door de beperking is bouwlagen zijn minder woningen te realiseren, dit staat haaks op de woningopgave van Asten.

Reactie: Zie reactie onder opmerking 13. Dat een beeldkwaliteitsplan haaks staat op de woningbouwopgave is niet het geval. Het plan geeft juist ruimte om woningbouw toe te voegen in het centrum, maar wel zonder de kernwaarden in het gebied te verstoren. Ook hier geldt dat de woningbouwopgave niet een vrijbrief is om andere waarden overboord te zetten. Elke opgave is een integrale afweging tussen diverse doelen, ambities en waarden, ook uit andere Programma's. Het beeldkwaliteitsplan formuleert belangrijke waarden in het centrum, die moeten worden afgewogen tegen andere doelen en ambities, waaronder woningbouw.

19. Icoon

a. Voor een overdekt winkelcentrum is het van belang dat aan de buitenzijde als wordt gezien wat er binnen te doen is. Dit is essentieel voor het bestaansrecht van de winkels binnen.

b. Een dorps karakter is meer dan alleen een architectuurstijl en gaat ook om gezelligheid, ontmoeten en verbinden.

Reactie op a en b: Zie reactie onder opmerking 14. De gemeente onderschrijft geheel dat een dorps karakter meer is dan alleen architectuur. Daarvoor is juist de Centrumvisie opgesteld, en het beeldkwaliteitsplan kan worden gezien als aanvullend op die visie. Zie ook de reacties onder 14 en 16.c. De doelen van de gemeente wijken niet af. Voor het totale centrum (ook de winkels die aan de straten liggen) is het essentieel voor het bestaansrecht dat er geen anonieme straatwanden ontstaan omdat deze een negatieve impact hebben op de leefbaarheid in de straat.

20. Samenhang met huidig overdekt winkelcentrum

Door de verplichte kap kan geen goede aansluiting worden gemaakt met het bestaande te behouden deel van het winkelcentrum.

Reactie: Zie reactie onder opmerking 12. In het beeldkwaliteitsplan is geformuleerd dat er in het verleden panden tot stand zijn gebracht die achteraf gezien misschien niet de beste voorbeelden zijn van de architectuur die Asten graag in haar centrum ziet. Fouten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Dat betekent overigens niet automatisch dat er alleen maar ruimte is voor historiserende massa-opbouw en architectuur. Wel moeten bouwmassa's passen in de stedenbouwkundige setting en dus passende maat-verhoudingen aangaan met de stedenbouwkundige ruimte waarin ze worden gesitueerd. Dat geldt ook voor de architectonische uitwerking. Daarvoor zijn de beeldregels opgesteld, waarmee initiatiefnemers aan de gang kunnen om met iedere bijdrage het centrum van Asten weer iets mooier te maken.

Binnen een centrumgebied zijn er altijd situaties waar oud en nieuw op elkaar aan moeten sluiten. Dat hierbij sprake is van verschillende dakvormen of typen hoeft absoluut geen probleem te zijn en dat is zelfs misschien zelfs wenselijk omdat dit de gewenste korrel juist accentueert.

21. Levendig & identiteit

a. Door het Programma Beeldkwaliteit wordt de creativiteit van de ondernemer ontmoedigd en komt de identiteit van de initiatiefnemer minder tot zijn recht.

b. Waarom is de identiteit van Asten gekoppeld aan de historie van Asten en niet aan de toekomst?

Reactie: Zie reactie onder opmerking 12 en 16.

22. Duurzaamheid

De verplichte kapvorm is te beperkend om op een goede manier energie neutraal te bouwen dan wel rekening te houden met klimaatadaptatie.

Reactie: In de regio en Nederland zijn inmiddels voldoende voorbeelden van gebouwen met kappen, die op een uiterst duurzame wijze zijn gebouwd. Energieneutraal en klimaatadaptief bouwen is niet noodzakelijk gerelateerd aan het wel of niet hebben van een kap.

23. Gebruiker vooropgesteld

Met het belang van de gebruikers (bewoners/winkelend publiek) wordt te weinig rekening mee gehouden:

a. Een bouwen met een kap is te beperkend als het gaat om het realiseren van een lift, wat nodig is als het gaat om inclusief bouwen.

b. Een schuine kap is te beperkend voor bewoners (gebruiksvloeroppervlak, uitzicht, daglicht etc).

c. De entree van een winkelcentrum wordt onduidelijk als je een straatbeeld creëert (de entree van een winkelcentrum is anders dan de entree van een winkel).

Reactie: Zie reactie onder opmerking 13,16 en 22.

Aanvullende opmerkingen (24 t/m 28)

24. Het beeldkwaliteitsplan houdt geen rekening met de functie van een overdekt winkelcentrum.

25. Een overdekt winkelcentrum speelt zich vooral binnen af. Binnen het huidige concept van het winkelcentrum versterken doelgericht boodschappen doen en impulsaankopen elkaar. De winkels binnen het gebouw zijn alle naar binnen gericht omdat zij op deze wijze elkaar het beste versterken (kruisbestuiving).

26. Voor het winkelcentrum is het van belang dat je aan de buitenzijde kan zien dat er sprake is van een groot overdekt winkelcentrum als ook dat je vanuit de buitenzijde kan zien wat er binnen afspeelt.

a. Aan de buitenzijde van een overdekt winkelcentrum heb je glazen gevels (winkels zijn van binnenuit bereikbaar maar presenteren zich ook naar buiten via etalages, bij voorkeur met etalages van glas tot op het maaiveld) of mooi gemetselde muren. Dicht geplakte gevels zijn onwenselijk.

b. De entrees van een overdekt winkelcentrum zijn goed herkenbaar en verschillen in grote met een van reguliere winkelentree. De entrees van het overdekte winkelcentrum zijn grootser en maken een duidelijk statement. Ook is het wenselijk dat je op andere (accent) plekken laat zien dat er sprake is van een bijzondere functie. Dit kan met een markante architectuur.

27. Qua uitstraling wordt nu vooral gestuurd op vergelijkbare panden als de Gitsels, dit beeld wordt teveel benadrukt. Het beeldkwaliteitsplan richten op een dorpskarakter is prima, maar de uitstraling moet dan wel van deze tijd zijn.

a. In het algemeen biedt het beeldkwaliteitsplan te weinig ruimte voor innovatie het is te weinig vernieuwend. De beleving hoe de gebouwen moeten worden ontworpen is gedateerd / er wordt teveel terug gegrepen op het verleden en er wordt zoveel voorgeschreven dat de ontwerper geen ontwerpvrijheid meer heeft. Er wordt bijvoorbeeld teveel gestuurd op detaillering en zijn de toegestane gevelkleuren te beperkend.

28. Voor de winkels (binnen) en het winkelend publiek zijn de volgende aspecten belangrijk: voldoende daglicht, voldoende hoogte, goede gangpanden, voldoende parkeren, etalages. Voldoende natuurlijk daglicht wordt in de winkel als zeer prettig ervaren ook is het wenselijk dat men van buiten kan zien wat er binnen gebeurd.

Reactie: De bovenstaande punten 24-27 zijn een aanvulling op de hierboven genoemde punten 14-21. Ze behoeve derhalve geen aparte reactie door de gemeente, aangezien deze bij de bovengenoemde punten reeds zijn behandeld.
Reactie Zienswijze 28: . Alle aspecten die genoemd worden voor het overdekte winkelcentrum zijn ook van belang voor de winkels (en andere functies) in het centrum van Asten. Stedenbouwkundig is in het bijzonder van belang dat panden duidelijk 'op de grond staan', dat wil zeggen dat de verschillende verdiepingen een architectonische relatie met elkaar hebben, en dat men op de begane grond ook de korrel van de panden kan aflezen. Dit wil niet zeggen dat er geen aantrekkelijke etalages zouden kunnen worden gerealiseerd. Wat we echter niet willen is over een heel grote lengte één en dezelfde wand, terwijl je op de verdieping wel een duidelijke parcellering hebt. Een duidelijke entree met een groots gebaar kan zeker ook worden gerealiseerd. Tevens dient er afleesbaar sprake te zijn van meerdere architectuurstijlen. De tekst zal hierop worden verduidelijkt.

Opmerken vanuit commissie Ruimte

29. Over het afwijken van het beeldkwaliteitsplan staat dat dit kan als sprake is van een bijzondere schoonheid. Graag ook bekijken of afwijken mogelijk is als sprake is van een grotere biodiversiteit dan wel duurzaamheid (maatwerk moet mogelijk blijven).
Reactie: Hier wordt heel beknopt al iets over gezegd, maar het is zeker een mogelijkheid om een iets grotere afwijkingsmogelijkheid te geven. Maar in de lijn met wat onder (6) is genoemd, willen we terughoudend zijn met afwijkingen. Tevens moeten er duidelijke richtlijnen zijn voor een afwijking. Op het moment dat die er zijn (op basis van het Programma Groen of Duurzaamheid / Klimaatadaptatie) kan er een ruimere afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen, die vervolgens kan worden aangestuurd door regels uit dat Programma. Altijd zal sprake zijn van een integrale afweging.

30. De bouwhoogte zoals aangegeven voor het voormalige pand van Anneke de Bruin is prima, maar richting Mgr. Den Dubbeldenstraat moet wel sprake zijn van een duidelijke afbouw richting de bestaande rijksmonumenten.
Reactie: Het genoemde gedeelte van de Mgr. Den Dubbeldenstraat valt binnen de scope van dit beeldkwaliteitsplan. Er dient altijd een passende overgang te worden gerealiseerd naar naburige panden, zeker wanneer het rijksmonumenten betreft (deze staan ook vermeld op pagina 25), Op blz. 17 is in de beeldregels (punt 5) aangegeven dat er sprake moet zijn van een respectvolle overgang naar historische panden. Het is denkbaar dat alvorens er een specifieke bouwopgave wordt geformuleerd dergelijke randvoorwaarden worden opgenomen.

31. Bebouwing/nieuwbouw moet de identiteit van Asten versterken, dat is niet alles ophogen naar 3 lagen. Binnen het beeldkwaliteitsplan lijkt qua bouwhoogte dat alles wordt "opgehoogd" naar 3 bouwlagen. Uit de presentatie lijkt dat er meer nuance hierin is.
Reactie: Het is niet de bedoeling dat altijd overal de maximale mogelijkheden worden benut. De regels zijn daarom ook zoveel als mogelijk specifiek geformuleerd. De regels gelden ook alleen bij een bouwopgave, waarbij veel bestaande panden (soms hoger, soms lager dan 3 bouwlagen) wellicht helemaal nooit zullen worden omgebouwd. Bij herontwikkeling is nog altijd een nadere uitwerking (studie) nodig. Dit ligt in basis bij de initiatiefnemer. Het Programma geeft handvatten hoe om te gaan met deze hoogte.

32. Onduidelijk hoe moet worden omgegaan met de bestaande bouw.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 31. Het beeldkwaliteitsplan is van toepassing op het moment dat er sprake is van vergunningaanvraag (zowel nieuwbouw als verbouw).

33. Hoe op basis van het beeldkwaliteitsplan moet worden omgegaan met erfgoed is niet duidelijk.
Reactie: Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op bestaand beleid inzake erfgoed. Het plan is zelf geen erfgoedbeleid en heeft ook niet die intentie. Bij een ontwikkeling (niet passend binnen het omgevinsplan) moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties altijd worden gekeken naar de impact in relatie tot cultuurhistorie en worden onderbouwd waarom deze belangen niet onevenredig worden geschaad. Zie ook de reactie onder 30.

34. In het 'Programma Centrumontwikkeling – Toekomstbeeld 2040' staat: "Experimentele zones bieden ruimte voor innovatieve en creatieve concepten en verhogen de aantrekkelijkheid van het centrum" hoe verhoudt zich dit tot het voorliggende BKP.
Reactie: De genoemde zinsnede is niet specifiek gericht op het aspect beeldkwaliteit, maar heeft een bredere intentie (functionaliteit, programma's, doelgroepen). Het Programma Beeldkwaliteit vult het Programma Centrumontwikkeling aan waar het gaat om de beeldkwaliteit van die eventuele innovatieve en creatieve concepten.

35. Het document moet niet belemmerend werken dat ontwikkelingen niet meer mogelijk/rendabel zijn. In dit kader: Het aantal bouwlagen van 3 bouwlagen is wellicht passend, maar de vraag is of het dan wel financieel uit kan. Is bijvoorbeeld een 4e bouwlaag mogelijk als deze iets verder naar achteren is gelegen?
Reactie: Zie reactie onder opmerking 12,13,16 en 22. Er zal altijd een integrale afweging worden gemaakt.

36. Graag aandacht voor de belangen van ontwikkelaars en dit mee te wegen binnen het document.
Reactie: Zie reactie onder opmerking 12,13,16 en 22. De gemeente maakt een zo breed mogelijke afweging, waarbij niet specifiek 1 belangengroep voorrang krijgt boven andere stakeholders.

37. Het is prima om een bouwhoogte van 3-4 lagen als basis aan te houden, maar als men naar achteren bouwt kan het wellicht hoger.
Reactie: Het Programma Beeldkwaliteit betreft alleen de straatwanden binnen het centrum en niet het beeld van de eventueel hierachter gelegen inbreidingen, zolang de kernwaarden in het straatbeeld niet worden aangetast. Ook perspectief- en zichtlijnen behoren tot die kernwaarden.

38. Op de locatie van het voormalige pand van Anneke de Bruin kan ook worden geparkeerd, meer aandacht voor parkeren is wenselijk om ontwikkelingen binnen het centrum mogelijk te maken.
Reactie: Parkeren maakt geen deel uit van de scope van het Programma. Gezien het belang van het plein is het afbouwen van de straatwand wel wenselijk.

Opmerkingen vanuit Heemkundekring

39. Bij 3.1 "De oudste bebouwing […] onbegaanbaar was." - Dit is vanaf 1825-1827 (de aanleg van de Zuid-Willemsvaart) zeker niet zo. Juist de

Wilhelminastraat Kanaalstraat (naar Sluis 11 en Someren) kreeg door het kanaal betekenis. Langs deze weg werden in de tweede helft van de 19de eeuw villa's gebouwd, zoals die van de notaris, dokter, burgemeester en familie Bluijssen. Op de plek van het voormalige H. Hartklooster bouwde de burgemeester Frencken een groot huis. De gemeente-arts woonde in het witte pand achter de kerk. Het klooster van de Missiezusters/zusters Franciscanessen (Amalia) is rond 1850 als villa gebouwd. Fam. Bluijssen woonde er tot circa 1909. Naam van het huis was Semper Virens. Grote tuinen, parkachtige omgeving. Weg naar Someren is juist van betekenis geweest voor handel en nijverheid (scheepvaart). Heesakkerweg is pas rond 1955 aangelegd.

40. "Vanwege de mindere betekenis voor handel en nijverheid verschenen langs deze weg rond 1890 de kloostercomplexen." - Pas na 1909 en in 1929 kwamen er twee kloostercomplexen.

41. "De vraag naar turf resulteerde rond 1850 in een versnelde groei van Asten." - Dat geldt eerder voor Deurne. De boterfabriek en later ook de bontweverij van de firma Bluijssen zorgden eerder voor werkgelegenheid en groei, evenals Spinnerij van David Horn, fa. Leenen, e.a. Deze families trokken andere families aan, ander onderwijs werd noodzakelijk, etc.

42. "Tegen 1900 had het dorp een structuur ontwikkeld rond een kruispunt van twee belangrijke wegen, waarvan drie assen een doorgaand karakter hadden." - Asten lag op de doorgaande weg naar Keulen, aan de westkant van de Peel. De RK kerk lag op het Koningsplein met de hoofdingang naar het Westen (naar Someren) gericht. De Julianastraat was de Fabriekstraat met veel bedrijven. Alle wegen waren tot circa 1930 onverhard. Asten telde in 1918 nog geen 4000 inwoners.

43. Bij 3.2 "De ontstaansgeschiedenis […] historische gebouwen." - Dit is in tegenspraak met de tweede alinea van 3,1.

44. Over de wegen van Asten - Oorspronkelijk gevormd door de zandpaden/karrensporen.

Naar Someren (Wilhelminastraat/Torenstraat/Kanaalstraat), Naar Deurne (Pr. Bernhardstraat, Tramstraat) Naar Lierop (Burg.Wijnenstraat/Molenstraat en Dijkstraat),

Naar Meyel (Emmastraat/Varkensstraat, Wolfsberg, Heusden,... Keulen)

45. Gesteld kan worden dat het centrum van Asten is ontstaan rond de RK Kerk op het huidige Koningsplein en het Marktveld (de Markt), op de kruising van Someren naar Deurne en van Helmond naar Meyel. Er was nog een verbindingsweg die gevormd is door de Lindestraat (met NH Kerk uit 1825/1830), voormalige schuilkerk en oude pastorie), de Binnenweg (nu Burg. Frenckenstraat), richting Varkensweg (=Emmastraat).

46. De oudste huizen stonden aan de Binnenweg. In 't Eeuwig Leven was een zaak van koloniale waren, pand Van Kemenade is uit circa 1775, huis van burgemeester Frencken was uit circa 1750, rond 1970 afgebroken (nu ingang park), etc. Deze huizen hadden grote achtertuinen die sinds het laatste kwart van de 20ste eeuw het Ploegmakerspark vormen. De Tuinstraat was tot ca. 1970 slechts 2 meter breed (karrespoor). De bouw van het eerste gemeentehuis op de Markt vond plaats in de 19de eeuw. Daarvoor vonden de meeste raadsvergaderingen plaats in de kerk (of elders).

Reactie 39-46: De opmerkingen zijn een welkome toevoeging op de ontstaansgeschiedenis van Asten en zullen waar relevant in de analyse verwerkt worden. Nadrukkelijk wordt vermeld dat het programma Beeldkwaliteit geen complete en uitputtende beschrijving van de Astense morfologie en typologie ambieert.

47. De 'herenhuizen' aan het Koningsplein zijn niet als zodanig gebouwd. Het meest linkse pand is gebouwd als Telegraaf- en Postkantoor, rechts daarvan was de kostschool van Van Haaften en daarnaast staan 3 'woningen' gebouwd voor personeel van de gemeente. Aansluitend stonden lage boerderijen.

Reactie: Bij het Koningsplein worden naast 'gegoede huizen' ook de 'institutionele complexen' als typologie genoemd. De nadruk verschuift iets en vraagt ook bij 4.2.2.2 om tekstuele aanpassing. De architectonische waarneming en bijbehorende spelregels veranderen in de basis niet.

48. De zogenoemde 'knooppunten' die zogenaamd de oorspronkelijke linten 'doorbreken' en daarmee het originele, dorpse karakter van Asten deels teniet doen, zijn afgezien van het Koningsplein, van de laatste 50 jaar. Letten we genoeg op de historische paden en straten?

Reactie: De relatie tussen de ontstaansgeschiedenis en de huidige ruimtelijke structuur vormen een belangrijk onderdeel van het 'Programma Beeldkwaliteit'. Sommige van de knooppunten zijn overigens ouder dan 50 jaar, maar dat raakt niet de essentie van het fenomeen Linten en Knopen. De analyse is bedoeld om de morfologie van Asten goed te duiden om die vervolgens te benutten voor de beeldregels. De morfologie wordt juist getypeerd door de gelaagdheid van soms heel oude en soms jongere tijdslagen.

7.3.2 Gevolgen voor het Programma Beeldkwaliteit

Reactie 3: Toevoegen bij referentie: ten aanzien van alle referentiebeelden geldt dat deze richtinggevend zijn en niet letterlijk moeten worden genomen. Ze verbeelden globaal hetgeen is opgeschreven.

Reactie 4: Paragraaf 4.2.2.2: een kroonlijst is inderdaad een passende toevoeging en kan in deze paragraaf worden toegevoegd als een wenselijk architectonisch element.

Reactie 6 en 17: Onderwerp woonkap. Verduidelijken dat de hoogteopbouw zoals die in het plan is geformuleerd ruime mogelijkheden biedt om een woonkap toe te voegen. Bouwvolume toevoegen ten behoeve van een volwaardige woonkap is wenselijk en wordt ook gezien als een mogelijkheid om woningaantallen toe te voegen in het centrum. Voorts gaat dit onder meer over de beleving in het straatbeeld. Als er bouwvolume mogelijk is achter op het perceel dat geen invloed heeft op het gewenste straatbeeld, dan is dat gemotiveerd mogelijk. Een nadere stedenbouwkundige studie zal dit moeten uitwijzen. Nadere uitleg opnemen dat het Programma een volwaardige woonkap mogelijk maakt. De richtlijnen voor de kap zijn essentieel om goede maat- en schaalverhoudingen tot stand te brengen in het centrum. Op enkele plekken kan met gebruikmaking van deze richtlijnen een plat dak mogelijk zijn, bijvoorbeeld bij een specifieke accentuering of entreezone.

Reactie 9: Paragraaf 6.5. De specificatie Linten, Pleinen, Knopen wordt verwijderd.

Reactie 43-50: De opmerkingen zijn een welkome toevoeging op de ontstaansgeschiedenis van Asten en zullen waar relevant in de analyse verwerkt worden.

Reactie 51: Paragraaf 4.2.2.2. Bij het Koningsplein naast 'gegoede huizen' ook de 'institutionele complexen' als typologie benadrukken. De architectonische waarneming en bijbehorende spelregels veranderen in de basis niet.

Ambtelijke wijzigingen

De termijn van de terinzagelegging is tevens benut om enkele verbeteringen door te voeren in het Programma Beeldkwaliteit. Deze zijn overwegend van tekstuele of procedurele aard, of hebben de intentie enkele verduidelijkingen toe te voegen.

par 1.2.1. Algemeen deel toevoegen dat met name bij grootschalige herontwikkelingen (die niet rechtstreeks kunnen in het omgevingsplan) altijd sprake is van een integrale belangenafweging.

par 1.2.2. De uitleg van de jurisdische verankering komt in dit stuk te vervallen

hoofdstuk 2 Inleiding (10e regel): naast de CRK kan op basis van dit document ook de kwaliteitscommissie centrum Asten hierop sturen.

par 2.2.1. Aanpassen. Er wordt een Kwaliteitscommissie centrum Asten ingesteld.
Na CRK 1e keer voluit te hebben geschreven, verder: afkorting CRK gebruiken.
Toevoegen: procedurele aspecten van de adviesorganen CRK en kwaliteitsteam.

par 2.2.2. en 2.2.3. omdraaien

par 2.2.3. Tekst aanpassen: Dit document omvat de regels en richtlijnen voor de realisatie van alle gebouwen die in het centrum worden gerealiseerd. Dit document het gebruikt bij het toetsen van principeverzoeken en het ontwerp, toetsing en vergunningverlening van bouwwerken.
Alhoewel in alle fases de hoofdstukken 3 t/m 6 niet geheel los van elkaar kunnen worden gezien zal bij het toetsen van principeverzoeken en de daaropvolgende uitwerking tot stedenbouwkundig niveau met namen gebruik worden gemaakt van hetgeen is opgenomen in hoofdstuk 3 (analyse) en hoofdstuk 4 (inspiratie en visie). Bij de uitwerking op architectonisch vlak zijn met namen hoofdstuk 5 (spelregels beeldkwaliteit – stedenbouwkundig vlak) en hoofdstuk 6 (spelregels beeldkwaliteit- architectonisch vlak) van belang.

Par 2.2.2. Tekst en titel aanpassen
2.2.2 initiatiefnemer en zijn architecten
In de tekst aandacht besteden aan de wijze waarop de initiatiefnemer (zijn architect) het programma kan gebruiken.

par 2.3. De uitleg van de status van het document komt te vervallen

par 2.4.2. Ook in hfst 5 staan regels en richtlijnen -> idem als bij 2.4.3. aangeven wat het verschil is (of bij par 2.4.5. dit aangeven).

par 2.4.5. In deze paragraaf onderscheid maken tussen 2.4.1.(hfst 4) en par 2.4.2. t/m2.4.4. (hfst 5 en 6), zie toelichting hieronder. In hoofdstuk 5 en 6 zijn er spelregels (toetsend) en richtlijnen (ter inspiratie) dit is helder. ook de beeldregels architectuur (blz 28) zijn spelregels (toetsend). In hoofdstuk 4 zitten de genoemde spelregels denk ik meer hiertussen (je speekt in par 2.4.1. niet voor niets als ambitieniveau), we gaan hier niet letterlijk aan toetsen maar is wel meer dan een inspiratie. De algemene beeldregels (blz 17) zijn wel spelregels (toetsend) . Zeker als we gaan afwijken van hetgeen mogelijk is in omgevingsplan vormt is dit hoofdstuk samen met hfst 3 een belangrijk inspiratiebron.

Pagina 11 onderste afbeelding:
- ook “van Hoek” is een beeldbepalend pand. Nieuwe afbeelding opnemen.
- de titel luidt: cultuurhistorische waardevolle gebieden, beeldbepalende panden en monumenten

par 3.4.2. Toevoegen dat de gemeente met dit Programma heeft onderzocht hoe een schaalstap is te maken zonder dat het karakter van het dorp teveel wordt aangetast. Dit is in de regels van H4 vertaald.

par 3.4.3. Verduidelijken dat we de richtlijnen zo verwoorden dat Asten ook bij herontwikkeling het karakter van een levendig Brabants dorps behoudt, zonder dat sprake is van historiserende bouw (verwijzen naar hoofdstuk 5 en 6).
Onder zonering in de zin: “onderstaand zijn de kenmerken …… gebiedstypen” aangeven dat het de beschrijving van de bestaande situatie is.

par 3.5.8. Parkeerplaats bij de Midas van deze afbeelding verwijderen (klopt beter bij 4.2.2.7 en 4.2.2.8)

par 4.1. tekst actualiseren. Voor het toekomstbeeld Asten zie: 13-9 Asten in beweging - Toekomstbeeld 2040 op blz 6 t/m 8 staan de kernwaarden. In de def versie is e.e.a. net iets anders geformuleerd.

par 4.2.2.1. Toevoegen bij de monumenten en beeldbepalende panden: duidelijke spelregel: “ … deze op een natuurlijke manier verweven met respect voor het monument/beeldbepalend pand”.
Ook benoemen dat bij andere deelgebieden ook monumenten / beeldbepalende panden aanwezig zijn.

par 4.2.2.4. onder spelregels
5e punt: voor afwisseling kan ook plat worden afgedekt toevoegen dat plat kan om accent in de straat te krijgen zonder dat sprake is van een hoogte accent -> hier iets over toevoegen, dit kan bijvoorbeeld ook voor het accentueren van een entree.
We noemen expliciet de maat van 5 a 6 meter, maar de korrel in Asten is vaak groter, namelijk variërend tussen de 8 en 11. Qua maat verwijzen naar de korrel in de straat en richtmaat van ca. 10 meter noemen.
6e punt: toevoegen dat bij herontwikkeling van meerdere panden gelijktijdig ook de korrel in de straat moet worden gerespecteerd.
Onder gevel straatverhouding
Irt de gegeven reacties (nogmaals) aangeven dat gaat om de ervaring van het straatbeeld en dat de in basis aan de initiatiefnemer is op basis van deze regels nader te onderzoeken.

par 4.2.2.5 onder spelregels 5e punt: als voorbeeld ook plat noemen

par 4.2.2.6 onder spelregels 7e punt: duidelijker noemen dat plat afdekken ook kan maar dan wel met set back. Logischer om dit punt te plaatsen naar het 3e punt.

par 4.2.2.7 Zinsdelen toevoegen die verhelderend werken.

spelregels: 1e punt: na Logtenstraat – Tuinstraat toevoegen “bebouwde zijde”./ hetgeen tussen haakjes staat kan weg.
spelregels: 2e punt:

- ipv terrein Midas schrijven “parkeerterrein Tuinstraat/Burg Frenckenstraat”
- 2e deel van de zin loopt niet: er mist een woord achter exclusief. Verder deze tekst op tekening op blz 25 aanpassen (of andersom). 3 Bouwlagen kan (zonder kap of setback), deels 4e bouwlaag met setback en eventeelt tpv aangegeven accent een volledige 4e bouwlaag (of is de 4e bouwlaag met setback het accent?). Misschien ook 4e punt aanpassen.

Par 5.1
Algemeen: regels vervangen door spelregels.
Bij samenhang dorpsstructuur 2e punt: toevoegen bij meer grootschalige ontwikkeling is sprake van geleding middels diverse “panden” die passend is bij de korrelgrootte van de straat.

Par 5.2. Toevoegen: als het t.b.v. een ontwikkeling wenselijk is af te wijken van de aangeven overwegende bouwhoogte de richtlijnen hoofdstuk 4 (inspiratie en visie) de basis is dit te overwegen. Wil de initiatiefnemer meer, dagen we de initiatiefnemer uit om op basis van het programma beeldkwaliteit te bekijken wat mogelijk is. Goed kijken naar formulering: de basis is dat de initiatiefnemer aan zet is te onderbouwen of het kan, het bkp moeten ze dan wel gebruiken sla inspiratiekader).

Par 6.1.

- 1e paragraaf: in de 2e regel het woordje “historisch” weglaten of mogelijkheid van eigentijdse interpretaties toevoegen

2e paragraaf: Het lijkt op basis van deze paragraaf dat we alleen historiserend bouwen willen. Voor de 1e zin toevoegen: “Zowel modern als historiserend bouwen is mogelijk”. Daarnaast duidelijk aangeven dat ook als er meer modern wordt gebouwd de genoemde spelregels ook van toepassing zijn.

Par 6.2.2.
Richtlijnen: toevoegen dat het basement een eenheid moet vormen met de bovengelegen vloeren. De parcellering van het pand is duidelijk zichtbaar van begane grond tot verdieping. Wellicht als een spelregel opnemen.
Irt het 2e punt: verduidelijken: Belangrijk is dat panden op de grond staan (en geen doorlopende glasgevel onder verschillende panden door).

par 6.2.4.
2e punt: mede vanwege de formulering “bij voorkeur” hier een richtlijn van maken.
3e punt: 1e deel (van De functionaliteit t/m de gevel) als richtlijn foruleren. Het tweede deel wel als spelregel opnemen en stelliger formuleren (“Anonieme functies zoals …… bevinden zich op hoeksituaties niet aan de openbare ruimte”).

par 6.3.
Onder spelregels 1e punt: het is wellicht duidelijker deze te splitsen in 2 of meer punten.
2e punt is: de maximale hellingshoek van de kap is 70 graden, alleen een visuele kap bezien vanuit het straatbeeld behoort tot de mogelijkheid.
Verder: als richtlijn benoemen dat er sprake moet zijn van een duidelijke gootlijn. Een duidelijke goot benadrukt namelijk het onderscheid tussen gevel en kap en zeker als er sprake is van een heel steile kap zorgt en goede goot dat de kap nadrukkelijker wordt ervaren.

Onder richtlijnen:
1e punt: algemener formuleren: “op hoeken of tbv het bereiken van variantie kan een pand op een andere wijze dan met een kap worden afgedekt. Als spelregel opnemen, dan wel aan toevoegen dat het realiseren van panden met een kap het basisuitgangspunt is en dat anders afdekken de verbijzondering.

6.4.1. Spelregels 1e punt toevoegen: doorlopende raampartijen over meerdere panden zijn niet toegestaan.

6.5. inleiding: niet de deelgebieden noemen, overal waar sprake is van een andere functie dan wonen is dit van toepassing.

6.6.1. & 6.6.2. Richtlijnen, laatste punt: ipv verwijzen naar CRK algemener formuleren.

par 6.8. laatste zin: “in het programma groen zijn hier richtlijnen voorop gesteld.”